

AFSCHAFFING HYPOTHEEKRENTE-AFTREK

februari 2006 – door mr. Manfred Kühn (directeur Holland Immo Group)

Het onderwerp beperking van de hypotheekrente-aftrek is door het huidige kabinet officieel in de ijskast gezet. Slechts weinigen denken echter nog dat het eigenwoningregime in zijn huidige vorm op de (middel)lange termijn zal blijven voortbestaan. Veelal wordt de beperking van de hypotheekrente-aftrek gezien in samenhang met andere regelingen voor woningbezitters, zoals de fiscale bijtelling voor eigenwoningbezit (het zogenoemde eigenwoningforfait), de overdrachtsbelasting en in samenhang met een verdere sanering van de huidige progressieve belastingtarieven (zie bijvoorbeeld het voorstel van de VVD voor een vlaktax). Immers, rationeel-economisch benaderd, schuilt het voordeel voor woningbezitters niet primair in de rente-aftrek maar in de lage bijtelling voor eigenwoningbezit (slechts 0,6% van de WOZ-waarde) die als inzet van partijpolitieke strijd heeft geresulteerd in de huidige eigenwoningbezit subsidie. Dat in het huidige regime hogere inkomens als gevolg van de progressieve belastingtarieven relatief hogere eigenwoningbezit subsidies ontvangen dan lagere inkomens, is voor velen inmiddels niet meer te rechtvaardigen. De meeste voorstellen zoals vanuit de politiek of de wetenschap op tafel gelegd, zijn er dan ook op gericht dit verschil in eigenwoningbezit subsidie af te schaffen. In deze voorstellen wordt dit gerealiseerd door volledige defiscalisering, door aftopping van de aftrek, door een vlaktax in box 1 of door de verplaatsing van het eigenwoningregime van box 1 naar box 3, al dan niet gecombineerd met flankerende maatregelen ter (tijdelijke) compensatie voor de beperking van de huidige fiscale aftrekbeperkingen. Prof. P.P. Kohnstamm heeft reeds eerder in Vastgoed Journaal verwezen naar het onderzoek door de ROZ naar de effecten van de verschillende voorstellen tot verdere beperking van de fiscale aftrek van hypotheekrente. Uitgangspunt voor een verdere beperking moet zijn dat de aanpassingen economisch geen schokeffecten mogen teweegbrengen, zowel vanuit inkomenspolitiek oogpunt als ter bescherming van de huizenmarkt. Daarvoor is onder andere noodzakelijk dat de besluitvorming relatief snel wordt afgerond om onzekerheid in de huizenmarkt te voorkomen, terwijl bij de invoering van de maatregelen een overgangstermijn van 15 tot 20 jaar (ten minste een generatie) in acht zal moeten worden genomen. Bovenstaande uitgangspunten voor de verdere beperking van de hypotheekrente-aftrek resulteren in de verwachting dat vooral de hogere inkomensgroepen en de duurdere woningen de dupe kunnen worden van de beperking van de hypotheekrente-aftrek. Het zijn immers deze inkomensgroepen en categorieën woningen die als gevolg van het huidige rente-aftrekregime tegen progressieve belastingtarieven, zowel in absolute als in relatieve zin, het meest profiteren van de huidige eigenwoningbezit subsidie. Als de financiering van koopwoningen door

verdere beperking van de hypotheekrente-af trek in het duurdere segment moeilijker wordt, zal worden uitgeweken naar goedkopere woningen waardoor de prijzen in de lagere segmenten juist kunnen stijgen. Ook binnen het nieuwbouwsegment zullen de woningen in het lagere segment een relatief grotere bijdrage moeten leveren aan het rendabel maken van de grondexploitatie. Dit zal een opwaartse druk op de prijzen van nieuwbouwwoningen in het lagere segment tot gevolg kunnen hebben. Omgekeerd zal voor inkomensgroepen uit het lagere segment de rente-af trek tegen een hoger marginaal tarief juist voordelig uit kunnen pakken. Kopen in plaats van huren (in het lagere inkomens- en woningsegment) zal daardoor kunnen worden gestimuleerd. Zeker als de verwachting uitkomt dat, als gevolg van de grotere vraag naar huurwoningen in het duurdere segment, de huurprijzen uiteindelijk in alle prijssegmenten onder opwaartse druk zullen komen te staan. Zo bezien biedt de discussie over de beperking van de hypotheekrente-af trek juist voor woningen uit het lage segment kansen vanuit beleggingsoptiek.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Holland Immo Group

Luchthavenweg 55e, Eindhoven

Tel: +31 (0)40 235 26 35

Fax: +31 (0)40 235 26 36

E-mail: info@hollandimmogroup.nl

Web: www.hollandimmogroup.nl